



# EVEREST ONE

SICAV luxembourgeoise  
investie sur l'immobilier  
allemand

Rapport Annuel

# 2019



MIMCO  
Capital

# Sommaire

## 01

**Intro - Le mot des Fondateurs** p.3

## 02

**Activité 2019** p.4  
Données de marché en 2019 p.5  
Évolution du marché allemand p.6

## 03

**Stratégie et Performance 2019** p.7  
Stratégie menée en 2019 p.8  
Chiffres clés 2019 p.9  
Évolution de la valeur liquidative p.10  
Évolution des actifs sous gestion p.11  
Événements marquants en 2019 p.12

## 04

**Acquisitions 2019** p.13  
Zone géographique p.14  
Synthèse du patrimoine p.15  
Détail des acquisitions p.16

## 05

**États financiers 2019** p.18  
Comptes et annexes p.19

## 06

**Rapport de gestion** p.27  
Rapport général du Commissaire  
aux Comptes p.28

## 07

**Résolutions des Assemblées  
Générales 2019** p.30

## 08

**Facteurs de risques** p.34  
Avertissements p.35

# Intro

L'Allemagne se caractérise par une stabilité économique, juridique et fiscale. Elle rayonne par son dynamisme souligné par une croissance régulière.

Depuis plusieurs années, un nombre croissant de gestionnaires de fonds, et même parfois de propriétaires privés, ont eu tendance à envisager l'immobilier uniquement comme un placement financier.

« Nous pensons que c'est d'abord en investissant dans certains biens pour les revitaliser, en s'assurant qu'ils soient en phase avec les normes actuelles du marché, que l'on peut maintenir et maximiser la valeur. »

Notre connaissance approfondie du marché allemand nous permet de savoir où se positionner pour créer de la valeur sur les actifs à moyen terme afin d'assurer des gains de capitaux appropriés et une redistribution juste envers les actionnaires.

Pour être efficace, il faut impérativement être présent à proximité de nos actifs et de nos locataires, ce qui est un de nos principaux atouts.

Notre priorité :  
La satisfaction de nos actionnaires, partenaires et collaborateurs.

Nos engagements :  
Exigence, Maîtrise et Performance.

---

Les Fondateurs

# Activité 2019



# Données de marché en 2019

**Everest One SICAV-FIAR luxembourgeoise investit sur l'immobilier allemand dans tous les domaines de l'immobilier commercial et d'entreprises avec un fort potentiel de création de valeur.**

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Elles sont susceptibles par nature de varier à la hausse comme à la baisse selon les conditions de marché. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs. L'investissement dans ce fonds comporte des risques, dont le risque de perte en capital. Cette publication est destinée uniquement aux contacts professionnels de Everest One et à des fins informatives.

## Climat macroéconomique

Dans un environnement de taux d'intérêts bas et d'incertitude vis-à-vis de la stabilité du climat économique, la diversification des investissements immobiliers en termes de secteur, d'une part, et de zones géographiques d'autre part, permet de limiter la volatilité économique du portefeuille d'investissements face à d'éventuels événements cycliques. L'Allemagne a connu une croissance économique plus faible avec une progression de +0,6% de son PIB, impactée par le ralentissement économique mondial et les tensions liées au commerce international et au Brexit. Malgré une croissance plus faible, l'Allemagne affiche un excédent budgétaire de près de 50 milliards d'euros en 2019, soit 1,5% du PIB. La construction affiche sa plus forte croissance depuis 5 ans à 4%. Avec un taux de chômage de 3% « au plus bas depuis la réunification », et des revenus en hausse, la consommation des ménages (+1,6%) continue également de doper la croissance.<sup>1</sup>

## Dernières tendances du marché

L'Allemagne et son immobilier commercial restent plébiscités par le marché, qui apprécie la

stabilité politique du pays et la gestion saine des finances publiques.

Des analyses détaillées des marchés locaux sont réalisées et mises à jour régulièrement. Celles-ci ont permis de cibler les emplacements les plus porteurs pour accueillir les investissements de Everest One au sein des différents Länder allemands.

## Le segment prioritaire de Everest One est l'immobilier commercial et de bureaux.

Le marché des bureaux a connu une nouvelle année de forte croissance avec des investissements de 31 Mds € (+9%). Les taux de rendement « prime » ont subi une nouvelle compression et établissent un point bas historique. Berlin, Francfort et Munich ont été les marchés les plus chers d'Europe avec des taux de rendement égaux ou inférieurs à 2,7% à fin 2019. La vacance s'établit également à un point bas historiquement, Berlin et Munich affichent les taux de vacance les plus faibles d'Europe, avec moins de 3% d'offre disponible fin 2019. Cette compression des taux de vacance a conduit à une nouvelle hausse des loyers.<sup>2</sup>

L'investissement en immobilier de commerces, quant à lui, est resté stable par rapport à 2018, à environ 10 Mds €, contrastant avec un recul de 18% en Europe. La vacance a continué sa progression mais une décompression est apparue sur plusieurs marchés et sur différents types d'actifs.<sup>2,3</sup>

Fort de ce constat, les flux d'investissement se portent de plus en plus sur les villes dites secondaires et certains Länder, notamment à l'Est de l'Allemagne, qui présentent encore un fort potentiel d'appréciation en termes de progression des loyers et par conséquent de valorisation des actifs. Ce sont les emplacements dans lesquels Everest One investit prioritairement.

1 : Les Échos, « L'économie allemande au bord de la panne après dix ans de croissance », 15 janvier 2020

2 : Primonial REIM « Convictions immobilières », avril 2020 (PDF)

3 : BNP Paribas, « Allemagne : le marché des bureaux et de l'investissement au T3 2018 se maintient à un excellent niveau », 17 octobre 2018

# Évolution du marché allemand

**Everest One SICAV-FIAR luxembourgeoise investit sur l'immobilier allemand dans tous les domaines de l'immobilier commercial et d'entreprises avec un fort potentiel de création de valeur.**

En 2019, Everest One a concentré l'ensemble de ses acquisitions sur le marché allemand.

L'Allemagne, en 2019, a connu une croissance de 0,6% après une décennie de forte expansion. Cette baisse de la croissance résulte du ralentissement économique mondial et des tensions commerciales. Cependant, ce recul provient principalement de l'industrie automobile, alors que la demande intérieure est restée très soutenue grâce à la consommation des ménages, et le BTP a affiché une nouvelle année de forte croissance.<sup>4</sup>

**Le marché allemand continue à attirer les investisseurs européens. Everest One a continué durant l'année à se concentrer sur deux segments : le bureau et le commerce.**

## En n°1 : Le marché des bureaux

Trois facteurs contribuent à lui affecter cette place:

**La demande** en bureaux est restée à un niveau très élevé en 2019, qui s'est confirmé par un volume de transactions qui est juste inférieur de 2,5% à celui de l'année record de 2017, **le taux de vacance** a diminué de 17% dans l'ensemble des villes **et une augmentation générale des loyers** (+5% de hausse pour les loyers « Prime » et environ 7,5% pour les loyers moyens).<sup>5</sup>

## En n°2 : Le marché des commerces

Ce marché participe à hauteur de plus de 21% des transactions.<sup>5</sup>

## Données du marché immobilier allemand

**L'immobilier régional allemand est très important** comparé au marché français qui, lui, est plus centralisé sur la capitale. L'ouverture des frontières de l'Est a provoqué au début des années 90 un afflux massif de population vers l'Allemagne de l'Ouest.

**Dix années plus tard, les prix de l'immobilier Outre-Rhin n'avaient progressé que d'environ 10 %** tandis qu'ils faisaient plus que doubler en France et au Royaume-Uni.

Depuis 2006, les prix dans les grandes métropoles ont progressé de plus de 60%, **leur évolution reste encore très favorable car ils sont encore sous-évalués de plus de 20%.**

## Un marché fragmenté

L'Allemagne est un **pays décentralisé** et organisé en Länder (16 Länder). Cette décentralisation lui confère l'avantage d'une **plus grande dispersion des populations et par conséquent une multitude de villes secondaires dynamiques.**

## Un marché immobilier sous-évalué

Le marché immobilier allemand, grâce à sa régulation depuis de nombreuses années, présente aujourd'hui des **niveaux de prix très bas par rapport à ses voisins européens.**



Croissance supérieure à la moyenne, au cours des 10 dernières années

**+ 1,2 %**



Augmentation générale des loyers<sup>5</sup>

**+ 7,5 %**



Transactions du marché des commerces<sup>5</sup>

**+ 21 %**

4 : Les Échos, « L'économie allemande au bord de la panne après dix ans de croissance », 15 janvier 2020

5 : Next Finance, « Allemagne : le marché des bureaux et de l'investissement au T3 2018 se maintient à un excellent niveau », octobre 2018



# Stratégie et Performance 2019

# Stratégie menée en 2019

## Stratégie d'investissement du fonds

Depuis son lancement en avril 2019, le fonds Everest One a pour objectif la constitution d'un patrimoine immobilier offrant une distribution régulière de dividendes et une revalorisation de la valeur des actions sur un horizon de détention à long terme. Le patrimoine immobilier est localisé sur le marché allemand, à travers des investissements dans des immeubles destinés à accueillir prioritairement des commerces ou des bureaux, puis d'une façon plus opportuniste des hôtels, établissements de santé et de l'immobilier résidentiel.

Ce fonds investit dans des actifs immobiliers préalablement loués, générant un revenu minimum immédiat et compatible avec l'objectif de gestion, avec la volonté de revitaliser ces immeubles et d'en réévaluer les conditions de location à terme.

Les immeubles sélectionnés proviennent essentiellement de liquidations bancaires, d'adjudications, de partages successoraux et d'arbitrages, des actifs considérés comme «Value-Added», présentant un fort potentiel de création de valeur. La stratégie d'investissement est également ouverte sur des actifs plus «Core» avec de bons fondamentaux. L'objectif est de créer de la valeur sur le moyen terme, avec un objectif optimisé de gain et de distribution pour les actionnaires.

Les segments prioritaires de Everest One sont, d'une part, l'immobilier de bureaux et d'autre part, l'immobilier de commerces.

## Le patrimoine du fonds se structure avec les acquisitions de deux actifs majeurs situés à Alsfeld et Lippstadt

Les surfaces commerciales de ces actifs sont louées par des enseignes solides et reconnues, comme Roller, Cineplex, APCOA, Deichmann, KIK, Tedi, etc.

Aucune restructuration n'est prévue sur les actifs de Lippstadt et Alsfeld.

Le WALT\* est d'une durée supérieure à 6 années qui confère au portefeuille une bonne stabilité sur les flux locatifs à moyen / long terme.

**Un potentiel d'augmentation de la masse locative est existant par différents leviers, et notamment par la prise à bail d'une surface commerciale sur Lippstadt et la renégociation à la hausse du loyer Roller à Alsfeld qui est très largement en dessous du marché (sous-évalué d'environ 25%).**

*\*WALT (Weighted Average Lease Term) : Moyenne pondérée de la durée restante des baux commerciaux*

# Chiffres clés 2019



Actifs sous gestion

**28.01 M€**



Actifs nets

**23.3 M€**



Performance cumulée de la classe A1 depuis la création

**+ 10,4 %**



Surface utile des bâtiments

**22.307 m<sup>2</sup>**



Loyer global HT/HC/an

**1.786.633,00 €**



Distribution 2019 sur le capital souscrit \*

**+ 5 %**



Revenus locatifs

**1.786.633,00 €**

\* Montant calculé au prorata, depuis l'ouverture du Fonds jusqu'au 31/12/2019.

# Évolution de la valeur liquidative

## Classe A1 :



## Classe A2 :



## Classe S :



## Indicateurs clés au 31/12/2019



Date de création

**16/04/2019**



Valeur liquidative de la classe A1

**1.104,01 €**



Performance de la classe A1

**+ 10,4 %**



Actifs nets (en M euro)

**23.391.725,39 €**



Actifs immobiliers (en M euro)

**28.010.000,00 €**



Taux d'endettement \*

**36,98 %**

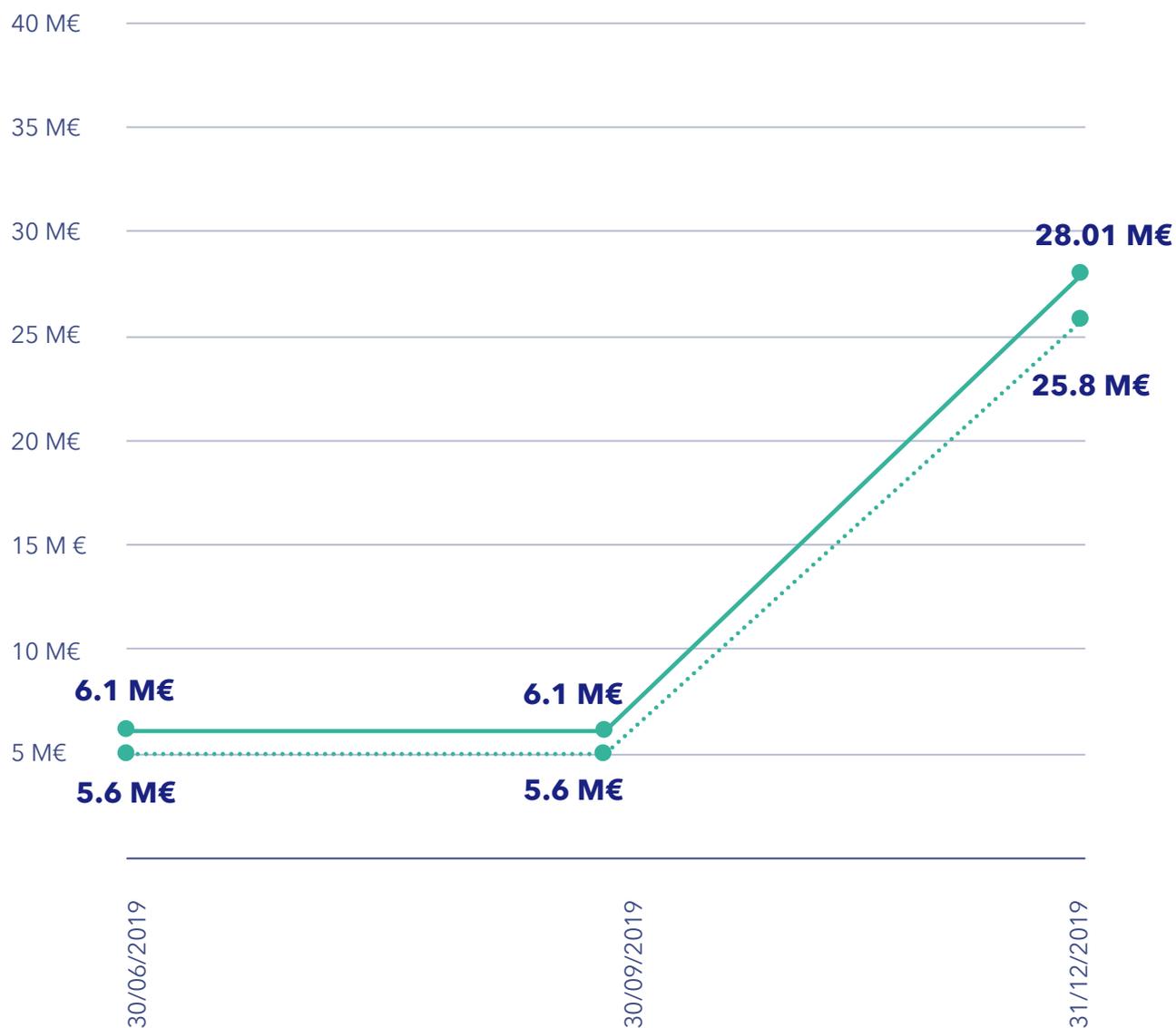
# Évolution des actifs sous gestion depuis le 30/06/2019

- Valorisation
- Prix d'acquisition AEM



Valorisation de l'ensemble du portefeuille (au 31/12/2019) \*

**+ 7,86 %**



\* Différence entre le prix d'acquisition acte en main et le montant valorisé.

## Événements marquants de l'exercice 2019

L'année 2019 a été ponctuée par un démarrage remarquable des investissements de Everest One, qui a réalisé des opérations significatives sur les troisième et quatrième trimestres, portant à deux le total des investissements actés de l'exercice, pour un montant valorisé potentiel de 28.500.000 €.



Les deux actifs immobiliers investis présentent une valorisation supérieure au coût d'acquisition, ce qui s'explique par le sourcing minutieux des biens à l'acquisition.

# Acquisitions 2019

A photograph of a modern glass skyscraper at dusk, with a teal color overlay. The building's facade is composed of many rectangular glass panels. In the foreground, there are blurred light trails from a moving vehicle, suggesting a long-exposure shot. The sky is a clear, light blue.

## Zone géographique

Le patrimoine d'Everest One se situe sur des **axes stratégiques majeurs**, dans les länder de Hesse et Rhénanie-du-Nord-Westphalie.



L'Allemagne est un **pays décentralisé** et organisé en Länder (16 Länder). Cette décentralisation lui confère l'avantage d'une **plus grande dispersion des populations et par conséquent une multitude de villes secondaires dynamiques**.

# Synthèse du patrimoine

## Chiffres clés des actifs



Nombre d'actifs  
**2**



Nombre de locataires  
**13**



Loyer global HT/HC/an  
**1.786.633,00 €**



Surface utile  
**22.307 m<sup>2</sup>**



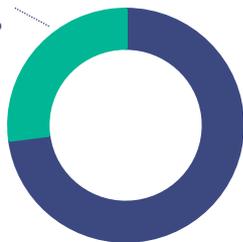
Moyenne de prix au m<sup>2</sup> à l'acquisition  
**1.158,62 €**



Valorisation potentielle du portefeuille  
**28.500.000,00 €**

## Classification des investissements

CORE  
27%



VALUE-ADDED  
73%

### CORE

Actifs bénéficiant de flux stables avec des baux fermes supérieurs à 6 années. Potentiel de valorisation faible.

### VALUE-ADDED

Actifs bénéficiant d'un potentiel de valorisation important.

## Calendrier



Fin période de collecte  
**06/2023**



Période d'investissement  
**2019-2024**



Fin du fonds  
**8 ans, soit 2027**



**100%**

Commercial

**22.307 m<sup>2</sup>**

# Détail des acquisitions

## ALSFELD



### Localisation



Le Land de Hesse a la plus grande densité d'industries en Allemagne, notamment les industries chimiques et pharmaceutiques.

Le Land de Hesse dispose d'un PIB de 279 milliards d'euros et se place le 5<sup>ème</sup> Land d'Allemagne avec un PIB par habitant de 44.804 euros.

### Potentiel de valorisation

Le potentiel de valorisation se situe dans le prix au m2 locatif qui est sous-évalué d'environ 25% par rapport au marché.

Le locataire étant en place depuis 1984, le loyer n'a pas été correctement réévalué au fil du temps.

### Chiffres clés de l'actif

Catégorie d'actif



**Commerces**

Surface utile de l'actif



**8.918 m<sup>2</sup>**

Loyer global actuel HT/HC/an



**422.643,00 €**

Locataire



**Roller**

Prix d'acquisition (AEM)



**5.651.000,00 €**

Prix du m<sup>2</sup> à l'acquisition



**633,66 €**

### Répartition des loyers



100 %  
COMMERCES  
(8.918 m<sup>2</sup>)



Rendement à l'acquisition (AEM)

**7,48 %**

# Détail des acquisitions

## LIPPSTADT



### Localisation



L'investissement se situe dans la ville de Lippstadt, en Rhénanie-du-Nord Westphalie, état fédéral de l'Ouest de l'Allemagne.

C'est le Land allemand le plus peuplé et doté du plus fort poids économique, en partie grâce à la Ruhr.

### Potentiel de valorisation

Le potentiel de valorisation se situe dans l'espace vacant de 720 m<sup>2</sup> au niveau des commerces. Aucuns travaux à prévoir sur l'ensemble.

Le loyer potentiel est de 50.000 € annuel + les indexations annuelles, soit une potentielle augmentation des loyers de 5%.

### Chiffres clés de l'actif

Catégorie d'actif



**Commerces / Cinéma**

Surface utile de l'actif



**13.389 m<sup>2</sup>**

Loyer global actuel HT/HC/an



**1.363.990,00 €**

Locataire



**Cineplex, KIK, Deichmann ...**

Prix d'acquisition (AEM)



**20.194.414,00 €**

Prix du m<sup>2</sup> à l'acquisition



**1.508,28 €**

### Répartition des loyers



100%  
COMMERCES  
ET LOISIRS  
(13.389 m<sup>2</sup>)



Rendement à l'acquisition (AEM)

**6,75 %**

# États financiers 2019

The background of the page is a high-angle, aerial photograph of a vast mountain range. The mountains are rugged and layered, with many peaks covered in snow. The sky is a clear, deep blue, and the overall lighting is bright, creating a sense of depth and scale. The text is overlaid on the upper portion of the image.

# Comptes et annexes

## 1. Informations générales

Everest One (le « Fonds ») est une société en commandite par actions, établie à Luxembourg et immatriculée en vertu de la loi luxembourgeoise du 23 juillet 2016 (« loi FIAR ») en tant que société d'investissement à capital variable–Fonds de placement alternatif réservé (« FIAR »). Il est également qualifié de fonds d'investissement alternatif (« FIA ») en vertu de la loi AIFM.

Le siège social du fonds est situé au 25C, Boulevard Royal, L-2449 Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg et est inscrit au registre luxembourgeois du commerce sous le numéro B 233 886.

Le Fonds a été constitué en société à Luxembourg le 16 avril 2019 pour une période limitée de 8 ans à compter du Premier Jour de Souscription avec la possibilité de prolonger de deux (2) périodes successives de un (1) an chacune.

L'objectif principal de la Société est la constitution d'un patrimoine immobilier en Allemagne à travers des investissements prioritairement dans l'immobilier commercial (centres commerciaux, retail parks, pieds d'immeubles) et de bureaux, puis d'une façon plus opportuniste dans des hôtels et appart-hôtels, des établissements de santé (résidences seniors) et dans de l'immobilier résidentiel.

L'associé commandité est Everest Fund Management S.à r.l., une société à responsabilité limitée, organisée et établie en vertu des lois luxembourgeoises le 16 avril 2019 avec un capital social de 12.000,00 €. L'associé commandité est enregistré auprès du registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 233 729.

L'associé commandité a nommé Fuchs Asset Management S.A., une société anonyme établie à Luxembourg et immatriculée en vertu de la loi luxembourgeoise, en tant que gestionnaire de fonds alternatifs de placement (le « AIFM ») pour effectuer la gestion de portefeuille et gestion des risques du fonds.

L'exercice financier du fonds débute le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année civile. La première année comptable a débuté le 16 avril 2019 (date de Constitution) et a pris fin le 31 décembre 2019.

Le fonds investit principalement dans des actifs immobiliers déjà loués, générant des revenus minimums immédiats et compatibles avec l'objectif de gestion, avec la volonté de revitaliser ces immeubles et d'en réévaluer les conditions de location à terme.

## 2. Principes et méthodes comptables

Les États financiers sont présentés en EUR et ont été préparés conformément aux exigences légales et réglementaires luxembourgeoises relatives aux fonds d'investissement («Luxembourg GAAP»).

### 2.1. Valorisation des investissements et autres actifs

Les titres d'un portefeuille de sociétés détenus sont évalués à leur juste valeur.

Les mouvements de juste valeur sont comptabilisés dans les états des résultats et de l'évolution de l'actif net.

La valeur des actifs du fonds est déterminée comme suit :

- (i) La valeur des actifs en espèce ou en dépôt, des effets et notes à payer sur demande, des créances, des charges constatées d'avance, des dividendes et intérêts provisionnés et dus mais non encore perçus, constitue la valeur totale de ces actifs, excepté si il est peu probable que le paiement soit effectué, auquel cas, la valeur sera déterminée en déduisant le montant estimé adéquat pour refléter la valeur réelle de ces actifs ;
- (ii) Tous les titres négociables et instruments du marché monétaire cotés ou négociés en bourse ou tout autre marché réglementé sera évalué sur base du dernier prix disponible, sauf si ce prix n'est pas représentatif, auquel cas la valeur de cet actif sera déterminée sur la base de la juste valeur qui sera estimée par l'AIFM avec l'approbation de l'associé gérant commandité ;
- (iii) Les instruments financiers et les titres détenus par le fonds sont évalués par l'AIFM conformément aux méthodes et critères recommandés par l'INREV et conformément à la réglementation comptable luxembourgeoise applicable au Fonds. Dans l'éventualité où l'INREV modifierait ses recommandations, l'AIFM modifiera ces méthodes et critères d'évaluation en conséquence.

- (iii) Dans ce cas, les modifications apportées devront être mentionnées dans le rapport annuel destiné aux actionnaires ;
- (iv) Chaque bien immobilier (autre que les intérêts financiers dans des sociétés immobilières) sera évalué au moins une fois par an par un expert indépendant nommé conjointement par l'AIFM et l'associé gérant commandité et en principe (mais sans obligation) une évaluation indépendante de tout actif sera effectuée par un expert indépendant nommé conjointement par l'AIFM et l'associé commandité gérant lors de l'acquisition de cet actif ; ces évaluations indépendantes seront ensuite revues et validées - sous réserve d'ajustements, le cas échéant - par l'AIFM et l'associé gérant commandité, en tentant compte des principes de prudence et de bonne foi ;
- (v) Si le prix déterminé conformément aux dispositions ci-dessus n'est pas représentatif, et pour les actifs non mentionnés ci-dessus (y compris les actifs immobiliers), la valeur sera basée sur la valeur de réalisation prévisible qui sera estimée prudemment et de bonne foi par l'AIFM avec l'approbation de l'associé-gérant commandité gérant, conformément aux principes et procédures d'évaluation généralement acceptés.

L'Associé gérant commandité peut, à sa discrétion, autoriser l'utilisation d'une autre méthode d'évaluation s'il estime que cette évaluation reflète mieux la juste valeur de tout actif du Fonds.

## 2.2 Frais d'établissement et de constitution

Les frais d'établissement et de constitution sont comptabilisés à leur valeur d'acquisition et sont amortis linéairement sur 5 ans.

## 2.3. Conversion des devises

Les comptes annuels du Fonds sont exprimés en euros.

La valeur de tous les actifs et passifs exprimés dans une devise autre que l'euro seront convertis en euros à un dernier taux établi par des institutions financières majeures. Si de telles cotations ne sont pas disponibles, le taux de change sera déterminé de bonne foi selon les procédures établies par l'associé gérant commandité.

Le coût des immobilisations financières exprimé dans une devise autre que l'euro est converti en euros au taux de change applicable lors de l'acquisition.

Les comptes bancaires, autres actifs nets et valeur du marché des investissements en titres exprimés dans une devise autre que l'euro sont convertis en euros au taux de change applicable

à la date de clôture.

Produits et charges exprimés dans une devise autre que l'euro sont convertis en euros, taux de change en vigueur à la date de la transaction.

## 2.4. Revenus

Les dividendes provenant des investissements du portefeuille sont comptabilisés lorsqu'ils sont déclarés, nets de toute retenue à la source. Les revenus d'intérêts sont comptabilisés selon la comptabilité d'exercice. L'impôt supporté sur les revenus d'investissements pour lesquels aucun allégement n'est disponible est traité comme une charge.

Les intérêts à recevoir sur les dépôts à court terme et les placements temporaires sont provisionnés jusqu'à la fin de l'année. Les gains et les pertes résultant des variations de la juste valeur sont comptabilisés directement dans le compte de résultat.

## 2.5. Dettes

Les dettes sont enregistrées à leur valeur de remboursement. Lorsque le montant à rembourser est supérieur au montant perçu, la différence est comptabilisée au compte de résultat lors de l'émission de la dette.

## 2.6. Coûts capitalisés

Les coûts capitalisés sont inscrits au bilan à l'actif à leur coût historique. Ces coûts capitalisés seront amortis à compter de la fin de la période de souscription jusqu'à la fin de la durée de vie du Fonds.

## 2.7. Provisions et engagements hors bilan

Les provisions seront estimées adéquatement par le fonds et mises en charge du fonds et les engagements hors bilan seront éventuellement pris en compte sur base de critères justes et prudents.

## 2.8 Fiscalité

Conformément à la législation en vigueur au Luxembourg, le Fonds est exonéré de l'impôt sur le revenu des collectivités, l'impôt communal commercial et l'impôt sur la fortune. Les dividendes (le cas échéant) sont exonérés de la retenue à la source.

Le fonds est toutefois redevable au Luxembourg d'une taxe abonnement à un taux de 0,01 % par an de son actif net, cette taxe étant payable trimestriellement, calculée sur la base de l'actif net total du fonds à la fin du trimestre concerné.

Aucun droit de timbre ou autre taxe n'est payable au Luxembourg sur l'émission des actions du fonds.

## État de l'actif net au 31 décembre 2019

Actif	Note *	31/12/2019 (K €)
Frais de constitution, nets d'amortissement	2.2.	92
Coûts capitalisés	2.6.	2.351
Investissements à la juste valeur	2.1.	2.795
Prêts	2.1.	10.743
Trésorerie	2.1.	7.278
Autres créances	2.1.	1.351
<b>Total actif</b>		<b>24.610</b>
<b>Passif</b>		
Autres passifs	2.5. & 2.7.	1.218
<b>Total passif</b>		<b>1.218</b>
<b>Total actif net</b>		<b>23.392</b>

\* Les notes font référence aux rubriques des pages 19 et 20.

## Évolution du nombre d'actions

	<b>2019</b>
<b>Actions Associé Gérant Commandité</b>	
Nombre d'actions au 16/04/2019	1,0000
Évolution du nombre d'actions sur 2019	0,0000
<b>Nombre d'actions AGC au 31/12/2019</b>	<b>1,0000</b>
<b>Actions de classe A1</b>	
Nombre d'actions au 16/04/2019	0,0000
Évolution du nombre d'actions sur 2019	10.629,9980
<b>Nombre d'actions de classe A1 au 31/12/2019</b>	<b>10.629,9980</b>
<b>Actions de classe A2</b>	
Nombre d'actions au 16/04/2019	0,0000
Évolution du nombre d'actions sur 2019	400,0000
<b>Nombre d'actions de classe A2 au 31/12/2019</b>	<b>400,0000</b>
<b>Actions de classe S</b>	
Nombre d'actions au 16/04/2019	0,0000
Évolution du nombre d'actions sur 2019	10.400,0000
<b>Nombre d'actions de classe S au 31/12/2019</b>	<b>10.400,0000</b>
<b>Actions de classe C</b>	
Nombre d'actions au 16/04/2019	0,0010
Évolution du nombre d'actions sur 2019	0,0000
<b>Nombre d'actions de classe C au 31/12/2019</b>	<b>0,0010</b>

## Évolution de la valeur nette d'inventaire par action

	<b>31/12/2019</b>
Valeur nette d'inventaire en € par actions (Associé gérant Commandité)	1,0000
Valeur nette d'inventaire en € par action (classe A1)	1.104,0100
Valeur nette d'inventaire en € par action (classe A2)	1.098,6100
Valeur nette d'inventaire en € par action (classe S)	1.078,5300
Valeur nette d'inventaire en € par action (classe C)	1.140,0000

## Compte de résultat au 31 décembre 2019

Produits	Note *	31/12/2019 (K €)
Produits d'intérêts	2.4.	220
<b>Total produits</b>		<b>220</b>
Charges		
Amortissement des frais de constitution	2.2.	(13)
Frais administratifs		(4)
Frais professionnels		(68)
Frais de gestion		(147)
Frais de fonctionnement et gestion des souscription		(428)
Frais d'AIFM		(30)
Autres charges		(8)
<b>Total charges</b>		<b>(698)</b>
Plus-value latente sur immobilisations	2.4.	2.763
<b>Résultat net</b>		<b>2.285</b>

\* Les notes font référence aux rubriques des pages 19 et 20.

## Variation de l'actif net au 31 décembre 2019

Variation de l'actif net	31/12/2019 (K €)
<b>Actif net au 16/04/2019</b>	<b>0</b>
Résultat net au 31/12/2019	2.285
Augmentation de capital	21.430
Dividendes distribués	(323)
<b>Actif net au 31/12/2019</b>	<b>23.392</b>

## Frais de constitution

Les frais de constitution comprennent les dépenses d'incorporation et autres dépenses liées à la constitution du fonds.

Frais de constitution net d'amortissement	31/12/2019 (K €)
Frais de constitution au 16/04/2019	0
Acquisitions en 2019	105
Amortissement au 26/04/2019	0
Amortissement en 2019	(13)
<b>Frais de constitution net d'amortissement</b>	<b>92</b>

## Trésorerie

Au 31 décembre 2019, la trésorerie s'élève à 7,3 Millions d'euros déposés sur le compte bancaire ouvert chez EFG Bank (Luxembourg) S.A.

## Actifs immobilisés

Actifs immobilisés	% de détention	Acquisitions en 2019 (K €)	Coût d'acquisition au 31/12/2019 (K€)	Ajustement de valeur en 2019 (K €)	Ajustement de valeur au 31/12/2019 (K €)	Valeur nette comptable au 31/12/2019 (K €)
Everest Finco S.à r.l.	100%	12	12	(12)	(12)	0
Everest P1 GmbH & Co Kg	100%	10	10	24	24	34
Everest P3 GmbH & Co Kg	100%	10	10	2.751	2.751	2.761
<b>Total actifs immobilisés</b>		<b>32</b>	<b>32</b>	<b>2.763</b>	<b>2.763</b>	<b>2.795</b>

## Prêts

Prêts	Taux d'intérêt	Maturité	Augmentation en 2019 (K €)	Valeur nominale en 2019 (K €)	Correction de valeur en 2019 (K €)	Correction de valeur au 31/12/2019 (K €)	Valeur nette comptable au 31/12/2019 (K €)
Prêt Alsfeld	6%	16/07/2024	5.640	5.640	-	-	5.640
Prêt Lippstadt	6%	25/09/2024	5.103	5.103	-	-	5.103
<b>Total actifs Immobilisés</b>			<b>10.743</b>	<b>10.743</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10.743</b>

## Autres créances

Au 31 décembre 2019, les autres créances se décomposent comme suit :

Autres créances	31/12/2019 (K €)
Montants à recevoir sur les souscriptions	1.250
Intérêt sur prêt	101
<b>Total</b>	<b>1.351</b>

## Autres passifs

Au 31 décembre 2019, le compte « autres passifs » se décompose comme suit :

Autres passifs	31/12/2019 (K €)
Frais de fonctionnement et gestion des souscriptions	200
Frais de financement	168
Frais de distribution	700
Frais de gestion	44
Frais de dépositaire	17
Frais d'AIFM	8
Frais administratifs	30
Frais d'audit	18
Frais d'agent de transfert	4
Montants dus aux actionnaires	21
Autres dettes et taxe d'abonnement	8
<b>Total</b>	<b>1.218</b>

## Frais professionnels

Frais professionnels	31/12/2019 (K €)
Frais d'audit	18
Frais de comptabilité	27
Frais de dépositaire	17
Frais juridiques	3
Frais d'agent de transfert	4
<b>Total</b>	<b>69</b>

## Frais de gestion

En contrepartie des services de gestion effectués au profit du Fonds, l'Associé Gérant Commandité est rémunéré par des commissions de gestion annuelles, payables trimestriellement et égales à :

- 1,30% de la valeur brute d'inventaire relative aux actions de classe A ;
- 1% de la valeur brute d'inventaire relative aux actions de classe S.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, les frais de gestion s'élèvent à 147.068,99 €.

## Frais d'AIFM

La rémunération de l'AIFM est calculée sur la base de l'actif brut du Fonds et payable trimestriellement comme suit, avec un minimum de 20.000 € par an :

- Jusqu'à EUR 25 M € : 0,10% de l'actif brut ;
- De 25 M € à 50 M € : 0,08% de l'actif brut ;
- De 50 M € à 125 M € : 0,06% de l'actif brut ;
- De 125 M € à 250 M € : 0,05% de l'actif brut ;
- Plus de 250 M € : 0,04% de l'actif brut.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, les frais d'AIFM s'élèvent à 29.780,82 €.

## Capital

Le Fonds a été initialement constitué avec un capital de 30.000 € représenté par 1 action de l'Associé Gérant Commandité, 1 action de classe C et de 29.998 actions de classe A.

Au cours de la période de souscription et conformément au prospectus, 2 catégories d'actions seront disponibles pour les investisseurs :

- Les actions de catégorie A réservées aux investisseurs avertis tels que définis dans l'article 2 de la loi luxembourgeoise du 23 juillet 2016 relative aux FIARs, dont le minimum de souscription est de 250.000 €. Les actions de catégories A sont disponibles en 2 sous-catégories :
  - (i) Actions de catégorie A1 dont le dividende A sera distribué trimestriellement ;
  - (ii) Actions de catégorie A2 dont le dividende A sera réinvesti (capitalisé) trimestriellement.
- Les actions de catégorie S réservées pour tout investisseur averti tels que définis dans l'article 2 de la loi luxembourgeoise du 23 juillet 2016 relative aux FIARs dont le minimum de souscription est de 1.000.000 € et dont la souscription doit avoir lieu avant le 30 juin 2020 (ou à une date subséquente) sous réserve de l'accord de l'associé gérant commandité.

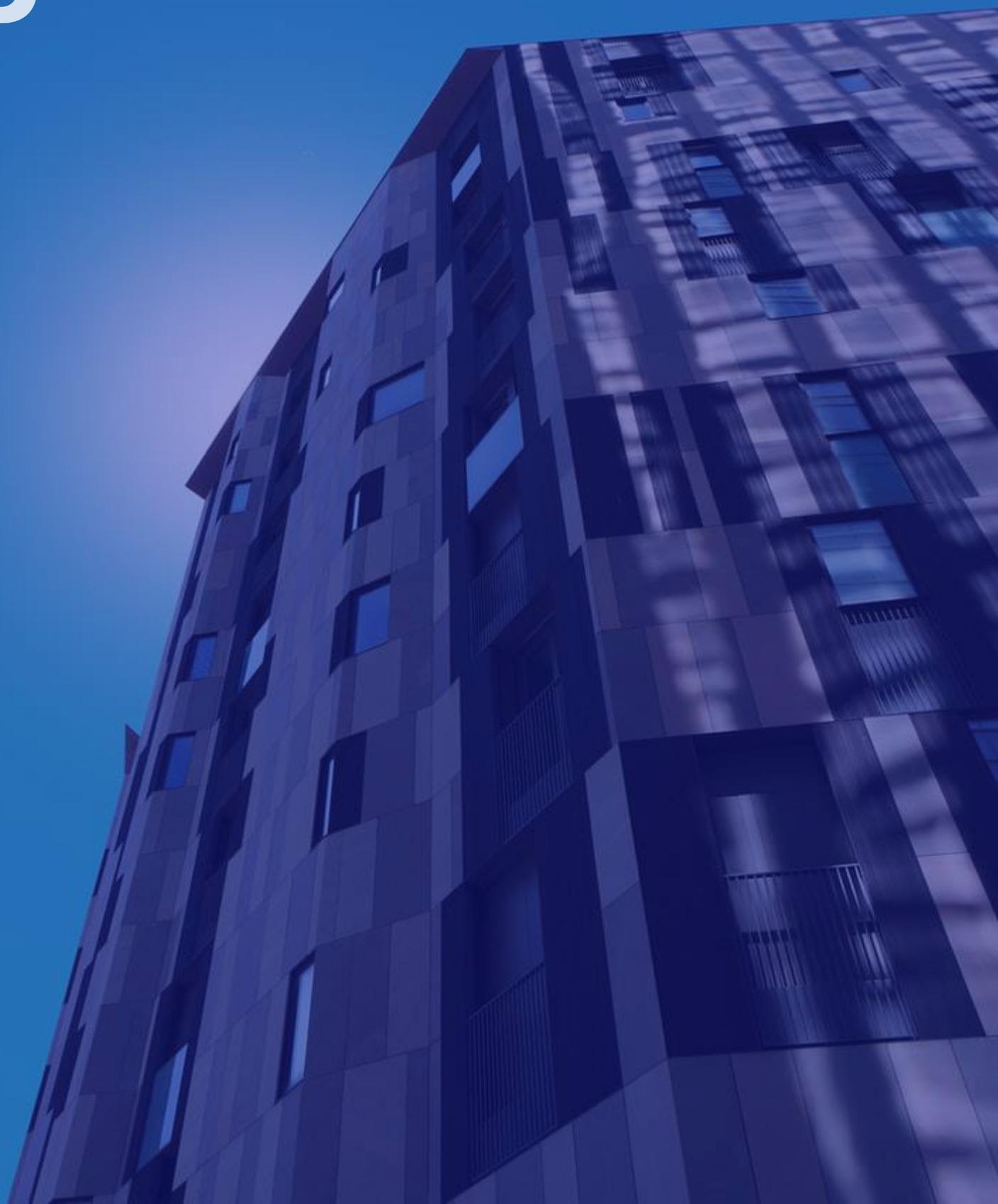
## Événements post-clôture

En date du 29 janvier 2020, le Fonds a constitué MIMCO Real Estate Holding S.à r.l., une société de droit luxembourgeois qui sera elle-même actionnaire de MIMCO Real Estate Holding SE & Co. Kg, une société de droit allemand. En date du 15 mai 2020, le Fonds a transféré 100% de ses parts dans Everest P1 GmbH et Everest P3 GmbH à l'entité allemande.

Au 29 juin 2020, le fonds a dissout Everest FINCO, une de ses participations.

Il n'y a pas d'autres événements post-clôture significatifs.

# Rapport de gestion



# Rapport général du Commissaire aux Comptes

## Opinion

Nous avons audité les états financiers ci-joints de Everest one S.C.A. SICAV-FIAR (le « Fonds ») et chacun de ses compartiments, qui comprennent l'état de l'actif net pour la période du 16 avril 2019 au 31 décembre 2019, ainsi que l'état des opérations et l'état de l'évolution de l'actif net pour l'exercice terminé à cette date, et les notes afférentes aux états financiers, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Selon notre appréciation, les états financiers ci-joints donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Fonds et de chacun de ses compartiments pour la période du 16 avril 2019 au 31 décembre 2019, ainsi que des résultats de leurs opérations et des variations de leurs actifs nets pour l'exercice qui s'est alors terminé conformément aux exigences légales et réglementaires luxembourgeoises relatives à l'établissement et à la présentation des états financiers.

## Base d'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi du 23 juillet 2016 relative à la profession d'audit (la « loi du 23 juillet 2016 ») et aux normes internationales d'audit (« ISA ») adoptées pour le Luxembourg par la Commission de Surveillance du Secteur Financier (« CSSF »).

Nos responsabilités en vertu de ces lois et normes sont décrites plus en détails dans la section « Responsabilités du réviseur d'entreprises agréé » pour la vérification des états financiers de notre rapport.

Nous sommes également indépendants du Fonds, conformément au Code de déontologie des comptables professionnels (« Code IESBA ») adopté par le Conseil international des normes d'éthique pour les comptables luxembourgeois et aux exigences éthiques pertinentes pour notre audit des états financiers de la Société et nous avons rempli nos autres responsabilités éthiques en vertu de ces exigences éthiques. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

## Autres informations

Le commandité du Fonds est responsable des autres informations. Les autres informations comprennent les informations incluses dans le rapport annuel mais ne comprennent pas les états financiers et notre rapport du réviseur d'entreprises agréé. Notre opinion sur les états financiers ne couvre pas les autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'assurance à ce sujet.

Dans le cadre de notre vérification des états financiers, nous avons la responsabilité de lire les autres informations et, par la même occasion, de déterminer si les autres informations sont matériellement incompatibles avec les états financiers ou avec nos connaissances acquises dans le cadre de la vérification. Si, en fonction du travail que nous avons effectué, nous concluons qu'il y a une inexactitude importante dans cette autre information, nous sommes tenus de signaler ce fait. Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

## Responsabilités de l'Associé Commandité du Fonds et des personnes responsables de la gouvernance pour les états financiers

Le Gérant du Fonds est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de ces états financiers conformément aux exigences légales et réglementaires luxembourgeoises relatives à la préparation et à la présentation des états financiers, ainsi que du contrôle interne que le Gérant du Fonds détermine. Il est nécessaire, pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de la préparation des états financiers, le commandité du Fonds doit évaluer la capacité du Fonds à poursuivre son exploitation, en divulguant, s'il y a lieu, les questions liées à la continuité de l'exploitation et en utilisant la méthode de la continuité de l'exploitation, sauf si le commandité a l'intention de liquider le Fonds ou de cesser ses activités ou n'a pas d'autre choix réaliste que de le faire. Les personnes chargées de la gouvernance sont responsables de la supervision du processus d'information financière du Fonds.

## Responsabilités du réviseur d'entreprises agréé pour l'audit des états financiers

Nos objectifs sont d'obtenir une assurance raisonnable que les états financiers dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de publier un rapport du réviseur d'entreprises agréé contenant notre opinion. L'assurance raisonnable est un niveau d'assurance élevé, mais ne garantit pas qu'un audit effectué conformément à la loi du 23 juillet 2016 et aux normes ISA adoptées par la CSSF pour le Luxembourg détectera toujours une anomalie significative lorsqu'elle existe. Les anomalies peuvent découler de fraudes ou d'erreurs et sont considérées comme importantes si, individuellement ou globalement, on pouvait raisonnablement s'attendre à ce qu'elles influencent les décisions économiques des utilisateurs prises sur la base de ces états financiers.

Dans le cadre d'un audit effectué conformément à la loi du 23 juillet 2016 et aux ISA adoptés pour le Luxembourg par la CSSF, nous faisons preuve de jugement professionnel et conservons un scepticisme professionnel tout au long de l'audit.

### Nous avons aussi :

- Identifié et évalué les risques d'anomalies significatives dans les états financiers, qu'elles soient dues à la fraude ou à l'erreur, conçu et exécuté des procédures d'audit adaptées à ces risques et obtenu des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de ne pas détecter une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer une collusion, une falsification, des omissions intentionnelles, des fausses déclarations ou l'annulation du contrôle interne ;
- Obtenu une compréhension du contrôle interne pertinent pour la vérification afin de concevoir des procédures de vérification appropriées dans les circonstances, mais non aux fins d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Fonds ;
- Évalué le caractère approprié des méthodes comptables utilisées et le caractère raisonnable des estimations comptables et des informations connexes fournies par le commandité du Fonds ;
- Conclu la pertinence de l'utilisation de la méthode de continuité de l'exploitation par le commandité et, en fonction des éléments probants recueillis, s'il existe une incertitude importante liée à des événements ou à des conditions susceptibles de jeter un doute important sur la continuité d'activité, si nous concluons à l'existence d'une incertitude importante, nous sommes tenus d'attirer notre attention dans notre rapport du réviseur d'entreprises agréé sur les informations à fournir dans les états financiers ou, si ces informations sont insuffisantes, de modifier notre opinion. Nos conclusions reposent sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du réviseur d'entreprises agréé. Toutefois, des événements ou des conditions futurs pourraient faire en sorte que le Fonds cesse d'être en activité.
- Évalué la présentation générale, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations à fournir, et déterminé si les états financiers représentent les transactions et les événements sous-jacents de manière à assurer une présentation fidèle.

Nous communiquons avec les responsables de la gouvernance en ce qui concerne, entre autres, la portée et le calendrier prévus de la vérification et les constatations importantes de la vérification, y compris les lacunes importantes du contrôle interne que nous avons relevées au cours de notre vérification.

Par Ernst & Young Luxembourg

# Résolutions des Assemblées Générales 2019



# Résolutions des Assemblées Générales 2019

**L'ensemble des résolutions proposées est approuvé par les administrateurs du Fonds et agréé par la société de gestion.**

## **Premier procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 11 juin 2019.**

Par Assemblée Générale en date du 11 juin 2019, conformément aux statuts de la société, les soussignés, agissant au nom et pour le compte d'Everest Fund Management S.à r.l., en tant que partenaire général du Fonds Everest One SCA SICAV FIAR, étant tous les gestionnaires de la société, décident par la présente :

Que le Fonds Everest One SCA SICAV FIAR informera le Crédit Suisse dans un délai suffisant et plus précisément avec un préavis de rachat + 6 mois avant de changer son régime fiscal pour une structure transparente sur le plan fiscal aux États-Unis.

Il est par la présente certifié par le soussigné que la résolution précédente a été dûment adoptée par le Conseil d'administration de la société susmentionnée, agissant en tant que partenaire général du Fonds Everest One SCA SICAV FIAR, le 11ème jour du mois de juin 2019, conformément aux statuts de la société et aux lois et règlements régissant la société et que ladite résolution a été dûment enregistrée dans le livre des procès-verbaux et est en vigueur.

## **Deuxième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 18 juin 2019.**

Par Assemblée Générale en date du 18 juin 2019, la Société agit tant en son nom et pour son propre compte qu'en tant qu'associé commandité (l'Associé Commandité) de Everest One S.C.A. SICAV-FIAR, une société d'investissement à capital variable - fonds d'investissement alternatif réservé sous la forme d'une société en commandite par actions, établie et existante selon le droit luxembourgeois, ayant son siège social au 25C Boulevard Royal L2449 Luxembourg, et immatriculée auprès du Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 233886 (Everest One ou le FIAR), constituée le 16 avril 2019 et soumise à la loi du 23 juillet 2016 sur les fonds

d'investissements alternatifs réservés (la Loi FIAR) décide d'autoriser Monsieur Christophe NADAL à signer seul les contrats de distributions de Everest One SICAV FIAR et d'initier seul et de procéder seul au paiement des factures liées auxdits contrats de distribution.

## **Troisième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 15 juillet 2019.**

Par Assemblée Générale en date du 15 juillet 2019, la Société Everest Fund Management S.à r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Everest One S.C.A. SICAV-FIAR a décidé de procéder aux due diligences requises en relation avec l'investissement du FIAR (l'Investissement) dans un retail Park situé à ALSFELD (36304), Allemagne, sis Grünberger Strasse 107, d'une surface bâtie de 8.918 m2 sur une surface foncière de 10.188 m2, et 70 de parking, un loyer annuel d'EUR 422.643€/HT/HC et un prix d'acquisition total d'environ 5.651.000 EUR acte en mains frais compris (Projet ALSFELD) ; et de soumettre les résultats de la due diligence ainsi que le projet d'offre d'achat au comité d'investissement du FIAR en vue de la prise de décision d'investissement finale. L'investissement sera réalisé par détention indirecte avec la société Everest P1 GmbH &Co.KG ayant son siège à Berlin (Allemagne), adresse commerciale : Hohenzollerndamm 133, 14199 Berlin, enregistrée au registre commercial de Charlottenburg (Berlin) sous le numéro HRA 55794 B.

## **Quatrième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 1<sup>ER</sup> août 2019.**

Par Assemblée Générale en date du 1<sup>er</sup> août 2019, la Société Everest Fund Management S.à r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Everest One S.C.A. SICAV-FIAR a décidé d'accepter la souscription « EDMOND DE ROTHSCHILD (EUROPE) S.A réf 102331089 » en classe S, pour un montant de 400.000,00 € (au lieu de 1.000.000 € minimum) et de l'intégrer à la NAV du 1er juillet 2019, conformément à la faculté prévue à l'article 6.2, (ii) du Prospectus.

## Résolutions des Assemblées Générales 2019 (suite)

### Cinquième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 9 septembre 2019.

Par Assemblée Générale en date du 9 septembre 2019, la Société Everest Fund Management S.à r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Everest One S.C.A. SICAV-FIAR a décidé d'attribuer les actions sur une base d'un prix d'émission de 1.000 € par part à tous les investisseurs entrant même après la première date d'évaluation soit à compter du 30/09/2019. Cette précision est notamment reportée dans la modification du Prospectus du FIAR qui est en cours. Etant précisé que cette modification du Prospectus portant sur l'attribution du nombre de parts n'affecte pas les intérêts économiques des actionnaires car le rendement et les performances du Fonds sont calculés uniquement sur base du capital investi et non sur base du nombre de parts détenues par les actionnaires.

### Sixième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 25 septembre 2019.

Par Assemblée générale en date du 25 septembre 2019, la Société Everest Fund Management S.à r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Everest One S.C.A. SICAV-FIAR a décidé de procéder aux due diligences requises en relation avec l'investissement du FIAR (l'Investissement) dans une surface commerciale située à LIPPSTADT (59557), Allemagne, sis Neues Südertor, Südertor 2 Konrad-Adenauer-Ring, d'une surface bâtie de 13.388 m2 sur une surface foncière de 12.844 m2, et 318 de parking, un loyer annuel d'EUR 1.363.990€/HT/HC et un prix d'acquisition total d'environ 20.102.875 EUR acte en mains frais compris (Projet LIPPSTADT) ; et de soumettre les résultats de la due diligence ainsi que le projet d'offre d'achat au comité d'investissement du FIAR en vue de la prise de décision d'investissement finale. L'investissement sera réalisé par détention indirecte avec la société Everest P3 GmbH & Co.KG ayant son siège à Berlin (Allemagne), adresse commerciale : Hohenzollerndamm 133, 14199 Berlin, enregistrée au registre commercial de Charlottenburg (Berlin) sous le numéro HRA 55803 B.

### Septième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 7 octobre 2019.

Par Assemblée Générale en date du 7 octobre 2019, la Société Everest Fund Management S.à r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Everest One S.C.A. SICAV-FIAR a décidé d'accepter les souscriptions suivantes avec une date d'entrée en jouissance au 30/09/2019, conformément à la faculté prévue à l'article 6.3, (b) (c) (d) du Prospectus du FIAR :

- Compte 401293, Clearstream Banking S.A. AFS UBS Switzerland AG - 190990 (UBS Monaco), classe A1, Montant 500.000,00 € ;
- Compte 401298, CA Indosuez Wealth (Europe), (Swiss Life Luxembourg S.A.), classe A1, Montants 257.500,00 € et 257.500,00 € ;
- Compte 401304, Société Générale Bank & Trust / Generali Vie, classe A1, Montant 250.000,00 € ;
- Compte 401309, EFG Bank AG designated "P. Joubert", classe A1, Montant 250.000,00 € ;
- Compte 401287, Banque de Luxembourg, (Curulla Domenico), classe A1, Montant 250.000,00 € ;
- Compte 401294, Clearstream Banking S.A. AFS EDR Monaco 196500 (EDR Monaco Ornella Miscioscia), classe A1, Montant 500.000,00 €.

### Huitième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 24 octobre 2019.

Par Assemblée Générale en date du 24 octobre 2019, la Société Everest Fund Management S.à r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Everest One S.C.A. SICAV-FIAR a décidé d'accepter les souscriptions ci-après, conformément à la faculté prévue à l'article 6.2, (i) du Prospectus, savoir :

- Une souscription FS/NATIXIS PRIV BK/CUSTOMERS (Fundsettle - Euroclear AO REF: TBC, Fundsettle Order number C3L1U837/ Natixis Wealth Management Lux), classe A1, pour un montant de 125.000 € (au lieu de 250.000 € minimum) ;
- Deux souscriptions Lombard International Assurance, classe A1, pour 125.000 € et 125.000 € (au lieu de 250.000 € minimum pour chacune) Et également d'accepter les souscriptions suivantes avec une date d'entrée en jouissance au 30/09/2019, comme ayant été initiées avant le 30/09, conformément à la faculté prévue à l'article 6.3, (b) (c) (d) du Prospectus du FIAR :

## Résolutions des Assemblées Générales 2019 (suite)

### **Suite du huitième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 24 octobre 2019.**

FS/NATIXIS PRIV BK/ CUSTOMERS (Fundsettle - Euroclear AO REF - HICH746J, Order number F9F3W9H2 / Natixis Wealth Management Lux), classe A1, Montant 400.000 € ;

FS/NATIXIS PRIV BK/ CUSTOMERS (Fundsettle - Euroclear AO REF: TBC, Fundsettle Order number C3L1U837/ Natixis Wealth Management Lux), classe A1, Montant 125.000 € ;

Lombard International Assurance, classe A1, Montants : 125.000 € et 125.000 €.

### **Neuvième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 21 novembre 2019.**

Par Assemblée Générale en date du 21 novembre 2019, la Société Everest Fund Management S.à r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Everest One S.C.A. SICAV-FIAR a décidé d'autoriser le remboursement de 7.500 € de droits d'entrée reçus par erreur avec la souscription : compte 401298 CA Indosuez Wealth (Europe) - Swiss Life Lux S.A, classe A1, Montant 250.000 €, NAV Date 30/09/2019.

### **Dixième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 27 novembre 2019.**

Par Assemblée Générale en date du 27 novembre 2019, la Société Everest Fund Management S.à r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Everest One S.C.A. SICAV-FIAR a décidé de verser un acompte sur dividendes trimestriel forfaitaire de 5% au titre des 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> trimestres 2019 conformément aux dispositions du Prospectus du FIAR aux actionnaires dont le dossier AML/KYC a été validé par le département Compliance d'EFG Luxembourg. EFG Luxembourg versera les acomptes sur dividendes au fur et à mesure de la réception des dossiers Compliance complets pour les comptes non encore ouverts/débloqués. Le conseil de gérance décide de signer l'ensemble des documents y relatifs et donner tous pouvoirs à cet effet aux gérants avec faculté d'agir ensemble ou séparément et à EFG Luxembourg notamment pour finaliser au fur et à mesure les paiements des acomptes sur dividendes pour les comptes non encore ouverts/débloqués.

***Le premier procès-verbal de l'Assemblée Générale du 11 juin 2019 est rédigé en anglais et traduit en français pour les besoins du présent rapport. Néanmoins, en cas de désaccord juridique, la version anglaise de ce premier procès-verbal prévaut.***

# Facteurs de risques



# Avertissements

## 1. Risques d'investissement

Les investisseurs qui envisagent d'acheter des parts du fonds immobilier Everest One doivent tenir compte notamment des facteurs de risque spécifiques, non exhaustifs, énoncés ci-dessous. De tels risques peuvent, seuls ou en combinaison, influencer négativement les revenus et les estimations de la rentabilité du fonds, et conduire à une diminution de la valeur des parts.

## 2. Dépendance liée aux développements conjoncturels

Everest One investit principalement dans les biens en immobilier commercial et d'entreprises en Allemagne et en zone UE. Le fonds peut également investir dans les biens d'immobilier résidentiel. Le fonds dépend ainsi du développement conjoncturel ainsi que des conditions cadres économiques générales. Une mauvaise évolution conjoncturelle peut par exemple conduire à ce qu'un grand nombre d'immeubles détenus par le fonds demeurent vacants.

## 3. Liquidité restreinte et élargissement du portefeuille

Les marchés de l'immobilier en Allemagne et en zone UE présentent une liquidité restreinte notamment en ce qui concerne les grands objets. Ce phénomène peut avoir des effets négatifs sur le développement des prix. Le risque existe que les ventes et/ou les achats à court terme d'objets de grande envergure ne puissent, selon la situation sur le marché, parfois pas être réalisés ou alors uniquement moyennant des concessions sur les prix.

Il existe un risque que votre investissement ne soit pas totalement exposé au marché immobilier faute de pouvoir acquérir des immeubles. Il existe également un risque de ne pas pouvoir céder les actifs ou alors avec une décote telle que le rendement espéré ne pourra être atteint ou que la cession des parts pourrait être limitée. Ceci aurait également un effet direct sur le rendement des placements et la valeur fiscale de la part du fonds à la fin de l'année.

## 4. Évolution des taux

Des changements de taux d'intérêts, en particulier les taux hypothécaires ainsi que l'inflation et/ou les expectatives d'inflation, peuvent avoir un effet négatif sur la valeur de l'immobilier, sur l'évolution des revenus locatifs et sur les coûts de financement. Toutefois, conformément au contrat de fonds de placement, le poids maximal de la dette ne doit pas dépasser 80 % de la valeur vénale de tous les immeubles.

## 5. Risques liés à l'environnement

La direction du fonds examine les immeubles lors de l'acquisition en vue d'identifier les risques en matière d'environnement. Si des nuisances ou des problèmes reconnaissables et importants sur le plan de l'environnement sont constatés, ceux-ci sont pris en compte dans le calcul des coûts prévisibles et répercutés sur le prix de vente de l'immeuble. Ils font l'objet d'une convention avec le vendeur, selon laquelle ce dernier libère le fonds de toute responsabilité au cas où des dommages surviendraient entraînant la renonciation à l'achat du bien immobilier. L'éventualité que des sites contaminés non identifiés à ce jour soient découverts ultérieurement ne peut toutefois pas être exclue. L'existence de tels sites peut occasionner des coûts d'assainissement imprévus considérables se répercutant sur l'évaluation de la fortune du fonds et de celle des parts.

Le présent document fait référence aux parts de Everest One SCA SICAV-FIAR de droit luxembourgeois. Ce document n'a aucune valeur contractuelle. Il est fourni à titre d'information et ne constitue nullement une offre de vente ou une incitation à investir ni un conseil en investissement financier. Aucune décision d'investissement ne devra être prise sur la base de celui-ci. Le présent document n'est pas destiné et ne saurait servir de base à des personnes qui ne sont pas des investisseurs qualifiés luxembourgeois ou relevant d'une juridiction dont la réglementation les autorise à recevoir ce type de document. En cas de litige, seuls les tribunaux luxembourgeois seront compétents.

Avant toute souscription, le souscripteur doit s'assurer que son profil, sa situation financière et ses objectifs sont en adéquation avec le produit et consulter le Prospectus. Ce document est disponible auprès de Everest One, 25C Boulevard Royal L-2449 Luxembourg et auprès de Fuchs Asset Management, 49 Boulevard Prince Henri L-1724 Luxembourg. Les informations contenues dans ce document sont fournies par Everest One.

Malgré le soin apporté par Everest One à la production de ces informations, des erreurs ou omissions peuvent apparaître. Everest One rejette toute responsabilité relative à ces informations et à l'utilisation qui pourrait en être faite. Les opinions exprimées dans le présent document constituent le jugement de Everest One au moment de la rédaction du document en question et sont susceptibles d'être modifiées sans préavis.

Everest One n'est nullement obligé de les tenir à jour ou de les modifier. Il est recommandé aux investisseurs de consulter leurs propres conseillers juridiques, fiscaux et financiers en fonction des considérations réglementaires, fiscales domiciliaires et comptables qui leur sont applicables avant d'investir dans les parts de Everest One afin de déterminer eux-mêmes l'adéquation et les conséquences de leur investissement, pour autant que ceux-ci y soient autorisés.

En effet, Everest One ne saurait être tenu d'une quelconque garantie quant à l'adéquation, la pertinence ou la rentabilité d'un investissement spécifique pour le portefeuille d'un investisseur ou futur investisseur.

La valeur des investissements dans les parts de Everest One est susceptible par nature de varier à la hausse comme à la baisse, notamment en fonction des objectifs ou des stratégies d'investissement de Everest One et des conditions économiques et de marché.

L'investissement dans Everest One peut induire un risque en perte de capital. Compte tenu des risques économiques et de marché, aucune garantie ne peut être par ailleurs donnée quant à la réalisation par Everest One de ses objectifs d'investissement.

**EVEREST ONE SICAV-FIAR**

SCA / Société en commandite par actions  
SICAV / Société d'Investissement à Capital Variable  
FIAR / Fonds d'Investissement Alternatif Réserve  
Siège social : 25C Boulevard Royal L-2449 Luxembourg  
RCS Luxembourg : B 233 886

**ASSOCIÉ COMMANDITÉ / GENERAL PARTNER**

Everest Fund Management S.à r.l.  
25C Boulevard Royal L-2449 Luxembourg  
RCS Luxembourg : B 233 729

**COMPOSITION DU COMITÉ D'INVESTISSEMENT**

Bernd Von Manteuffel	Everest Fund Management
Christophe Nadal	Everest Fund Management
Timothé Fuchs	Fuchs Asset Management
Michael Verschuure	Fuchs Asset Management

**SOCIÉTÉ DE GESTION**

Fuchs Asset Management  
Agréée par la CSSF  
Siège : 47 - 49 Boulevard Prince Henri,  
L-1724 Luxembourg  
Agréée au titre de la directive AIFM  
Tél. : +352 26 26 49 1

**BANQUE DÉPOSITAIRE**

EFG Bank (Luxembourg) S.A.  
56, Grand Rue  
L-1660 Luxembourg  
Tél. : +352 26 454 369

**AUDITEUR**

Ernst & Young Luxembourg  
35E Avenue John F. Kennedy  
L-1855 Luxembourg  
Tél. : +352 42 12 41

**EXPERT IMMOBILIER**

Kurkowski Value MRICS HypZert  
Waldpforte 160, 68305 Mannheim